

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI
SPORT

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

ȘTEFĂNIȚ ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, NICULA MARIUS, NICULA IONELA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR. VIORILOR, F.N., JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str. Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
07.2020

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI
SPORT

NR. PROIECT: 34 /2020

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.VIORILOR, F.N., JUD. ALBA

BENEFICIARI: ȘTEFĂNIȚ ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, NICULA MARIUS,
NICULA IONELA

date de contact: Localitatea Vadu Motilor, sat.Tomulesti, nr.468,județ Alba.

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing.topo. RAMONA SÎNC

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: ing. RAMONA SÎNC

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 828 din 11.06.2020
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ALBA
- AVIZ APA – CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ DEL GAZ GRID
- AVIZ TRANSGAZ SA

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

-
- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 1: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 2: SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 3: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 4: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 5: REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000

PLANSA 6: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE : ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AREMENT ȘI SPORT

BENEFICIAR: ȘTEFĂNIȚ ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, NICULA MARIUS,

Elaborator proiect: S.C. “Barbieri Proiect ” S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel.
0258/811500, autorizația nr. 01 / 567 / 2005

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.VIORILOR, F.N., JUD. ALBA

Nr. proiect: 34 /2020

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : iulie 2020

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AREMENT ȘI SPORT si amenajarea terenului în suprafață de 7729mp.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

Conform extraselor C.F.anexate la documentatie, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor, întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobândit prin conventie,cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este în suprafață totală de 7729mp fiind format din 3 parcele cu beneficiari diferiti, si anume:

- parcela 1- beneficiar- Popescu Mircea Adrian, cf.nr.112505, S=630mp;
- parcela 2 – beneficiar- Stefanuț Ilie, cf.nr.110684, S=6299mp;
- parcela 3- beneficiar - Nicula Marius si Nicula Ionela, cf. nr.95591 S=800mp;

Asfel parcela beneficiarului Stefanuț Ilie se va parcela în 10 loturi cu suprafete variabile între 500m si 900mp, iar din celelalte două parcele se va parcela doar suprafața de teren necesară realizării drumului de acces la loturi. Pentru accesul la loturi se va realiza o stradă pe teren proprietate privata al beneficiarilor cu profil carosabil de 7m (6m carosabil si 1m trotuar in partea dinspre loturi), acesta se continua si la drumul de exploatare situat in partea de nord a terenului care face legatura cu strada Viorilor pe aceasta directie si cu strada Bayone situata in partea de nord a terenului studiat. Strada Viorilor si strada Bayone sunt reglementate in documentatii anterioare si

preluate cu acelasi profil carosabil de 8m (6m carosabil si 1 m trotuar in ambele parti ale carosabilului).

Beneficiarii terenului studiat doresc realizarea de locuințe individuale, dar din punct de vedere urbanistic terenul studiat se află situat conform PUG în intravilan în **UTR- V3 – Spații palantate pentru agrement și sport, spații pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive**, astfel prin PUZ-ul actual se propune modificarea zonei funcționale din zonă pentru agrement și sport în zona **locuințelor individuale, cu regim de înălțime de P+1, P+M**, creându-se un trup **notat cu „L3A”**. Se solicită modificarea reglementărilor urbanistice din zona reglementată în PUG-V3, deoarece beneficiarii doresc construirea de locuințe individuale și mai mult în vecinătatea terenului studiat au fost elaborate documentații de schimbare a reglementărilor acestei zone funcționale în „L3A”- zona locuințelor individuale.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru " PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI SPORT, devenind din punct de vedere funcțional zonă de locuințe individuale L3A pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis Avizul de Oportunitate nr. 18 din 22.07.2020.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- ☐ schimbarea destinației terenului din zona teren faneată în zona destinată construirii locuințelor individuale
- ☐ stabilirea limitelor edificabilului;
- ☐ stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- ☐ stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- ☐ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ☐ prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal " PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI SPORT" s-au studiat următoarele documentații

- ☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru **UTR- V3 – Spații palantate pentru agrement și sport, spații pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive.**

- ☐ Studiul geotehnic
- ☐ Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- ☐ Acte de proprietate.
- ☐ Certificat de Urbanism nr. 828 din 11.06.2020.
- ☐ Avizul de oportunitate nr. 18 din 22.07.2020.
- ☐ Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- ☐ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- ☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- ☐ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- ☐ Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan în **UTR- V3 – Spații palantate pentru agrement și sport, spații pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive**. Prin actualul PUZ se propune modificarea zonei funcționale din zona pentru agrement și sport în zona locuințelor individuale, creându-se un trup **notat cu „L3A”**

Astfel terenul studiat care la momentul actual are destinația de teren arabil va deveni teren constructibil situat în **UTR - L3A- zona locuințelor individuale**.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Având în vedere că terenul studiat se propune spre schimbarea funcțiunii existente, în zona de locuințe individuale, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construire locuințe completează activitățile deja existente în zonă .

Potential de dezvoltare

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism), în localitatea Alba Iulia, str.Viorilor, în, județul Alba.

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general .

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia face prin intermediul străzii Viorilor care face legătura cu terenul studiat și cu alte străzi din jur precum strada Bayone.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă a fi mai mare sau cel puțin egală cu -1.50 m.
 - presiunea convențională este de : $P_{conv \text{ de baza}} = 350 \text{ kPa}$;
 - Conform reglementării tehnice ”Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$. La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 3.80 m.
- Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

NU ESTE CAZUL

Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Accesul pe amplasament se realizează prin intermediul strazii Viorilor care face legătura cu terenul studiat și cu alte străzi din jur precum și cu strada Bayone.

Pentru accesul la loturi se va realiza o stradă pe teren proprietate privată al beneficiarilor cu profil carosabil de 7m (6m carosabil și 1m trotuar în partea dinspre loturi), acesta se continuă și la drumul de exploatare situat în partea de nord a terenului care face legătura cu strada Viorilor pe această direcție și cu strada Bayone situată în partea de nord a terenului studiat. Strada Viorilor și strada Bayone sunt reglementate în documentații anterioare și preluate cu același profil carosabil de 8m (6m carosabil și 1 m trotuar în ambele părți ale carosabilului).

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

- pe teren există la momentul actual o construcție ce reprezintă locuința beneficiarului

Relaționări între funcțiuni.

- funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de locuințe individuale fiind adiacentă zonei de locuințe deja existente

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul constructibil, și este favorizat și de existența căilor de acces în zona și de existența rețelelor edilitare, majore.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- zona beneficiază de o rețea stradală în curs de realizare/modernizare precum și de rețele edilitare existente în zona : de apă potabilă, rețea de energie electrică și rețea de gaz

Asigurarea cu spații verzi.

- prin proiect se va asigura minim 30% spațiului verde amenajat din suprafața constructibilă a parcelei

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul

Principalele disfuncționalități

- disfuncționalitățile existente în zona la momentul actual sunt rețeaua de străzi care nu sunt asfaltate și rețeaua de canalizare care nu este în zona.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acesteia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

este una satisfăcătoare, deoarece în zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obiective ale populației

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Administrația locală consideră oportună extinderea teritoriului constructibil ceea ce duce la compactarea zonelor de locuințe.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Proiectantul apreciază oportună realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității Alba Iulia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoaşterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat şi nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, şi nu necesită îmbunătăţiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG şi RLU terenul studiat se află situat în intravilanul mun. Alba Iulia pe strada Vasile Viorilor fiind situat în **UTR- V3 – Spaţii palantate pentru agrement şi sport, spaţii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziţionarea construcţiei se va ţine seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces şi de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantaţiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenţie sporită din punct de vedere al protecţiei anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spaţiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcţiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului şi a investiţiei.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul pe amplasament se realizează din str. Vasile Alexandri, ce face legătura alte căi de circulaţie din zonă.

Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. Vasile Alexandri cât şi strada Viorilor nu este modernizată şi nici asfaltată având un profil carosabil necorespunzător traficului, astfel s-a propus modernizare cu o lăţime carosabilă de 8m m (ce corespunde la 2 fire de circulaţie de 3,00 m fiecare) şi este încadrată de două trotuare de 1m lăţime, în documentaţii anterioare şi astfel le-am preluat şi în documentaţia de faţă.

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor şi regulamentelor în vigoare şi vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spaţii verzi şi alei de acces pietonale şi carosabile.

Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar pentru construcţii de locuinţe câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuinţelor individuale şi a amenajărilor aferente se propun următoarele:

1. schimbarea destinaţiei terenului din UTR- V3 – Spaţii palantate pentru agrement şi sport, spaţii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive în UTR-L3A- zonă destinată construcţiilor de locuinţe individuale joase şi funcţiuni complementare.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planşei 2- Reglementări urbanistice, astfel:

- la nord: proprietăţi private – Padurean Vasile şi Popescu Mircea - retragere 3.0m
- la sud: – Rezerva – teren Primăria Alba Iulia - retragere 3.5m
- la est: Domeniu public – Str. Vasile Alexandri - retragere 3m
- la vest: – teren proprietate privată - Popescu Mircea - retragere 3m

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus = 1.2
- Regim maxim de inaltime: P, P+1, Hmax coama = 10 m.

In realitate, indicatorii urbanistici vor fi mult mai mici, iar retragerilor mult mai generoase.

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	5653	100	-	-
Teren curti constructii	647	9.11	647	9.11
Teren pasune	800-	11.26		-
Teren construibil edificabil	-	-	3976.365	55.96
Interdictie de construire	-	-	1958.99	18.43
Drum de acces la loturi creat pe prop privata	-	-	520.46	6.16
TOTAL	7100	100	7100	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena

cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la

capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente in zona.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara existenta in incinta, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre un bazin betonat vidanjabil de cate ori este nevoie pana la realizarea in sistem centralizat a canaliizari in zona . Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor si evacuate in

rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterrane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate separatorul de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă

În noul imobil se va realiza o instalație de utilizare gaze naturale în regim de presiune joasă pentru alimentarea cu gaze naturale a centralei termice murale, instalate în încăperea cu destinația centrală termică.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj). În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubele vor fi amplasate într-un tarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului prin reconversia unei zone de locuințe într-o zonă destinată instituțiilor sociale și servicii adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonă propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează să fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh.Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing.Ramona Sînc**

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE
APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI SPORT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIARI

ȘTEFĂNIȚ ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, NICULA MARIUS, NICULA IONELA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.VIORILOR, F.N., JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
06.2019

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- Domeniul de aplicare

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resure de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
!!Amplasarea fata de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.
!!Amplasarea anexelor!!

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafața de 7729mp, situată în Mun. Alba Iulia str. Viorilor, fn, jud. Alba conform cf.nr.112505cf.nr.110684, cf.nr.95591 fiind situat în UTR-V3, conform PUG aprobat Alba Iulia.

Prezenta documentație are ca scop "**schimbarea destinației** terenului din zona terenuri situate în UTR- **V3 – Spații palantate pentru agrement și sport, spații pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive** în UTR-L3A-zonă destinată construcțiilor de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Terenul studiat este în suprafață totală de 7729mp fiind format din 3 parcele cu beneficiari diferiți, și anume:

- parcela 1- beneficiar- Popescu Mircea Adrian, cf.nr.112505, S=630mp;
- parcela 2 – beneficiar- Stefanuț Ilie, cf.nr.110684, S=6299mp;
- parcela 3- beneficiar - Nicula Marius și Nicula Ionela, S=800mp;

Asfel parcela beneficiarului Stefanuț Ilie se va parcela în 10 loturi cu suprafețe variabile între 500m și 900mp, iar din celelalte două parcele se va parcela doar suprafața de teren necesară realizării drumului de acces la loturi. Pentru accesul la loturi se va realiza o stradă pe teren

proprietate privata al beneficiarilor cu profil carosabil de 7m (6m carosabil si 1m trotuar in partea dinspre loturi), acesta se continua si la drumul de exploatare situat in partea de nord a terenului care face legatura cu strada Viorilor pe aceasta directie si cu strada Bayone situata in partea de nord a terenului studiat. Strada Viorilor si strada Bayone sunt reglementate in documentatii anterioare si preluate cu acelasi profil carosabil de 8m (6m carosabil si 1 m trotuar in ambele parti ale carosabilului).

- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.T si de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat se afla in intravilanul localității Alba Iulia, fiind inconjurat de terenuri aflate în intravilan, sau terenuri cu construcții

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

In zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

În imediată apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, apă, etc.) la care beneficiari se vor racorda, mai puțin rețeaua de canalizare care la momentul actual există în zona studiată, astfel beneficiari vor folosi fose septice ecologice, care vor fi vidanțate periodic, până la realizarea rețelei de canalizare în zona.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiune propusă ce de locuințe individuale este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece terenul studiat se află la limita zonei L3A.

Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodării. Execuția propriuzisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei santierului. În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, pe timpul execuției și al exploatarei lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și

mijloacele de protecție și de avertizare adecvate și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.

Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate, atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atenționări speciale, în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatarei lucrărilor proiectate. Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatarei lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectantului.

Măsurile și indicațiile din proiect nu sunt limitative, executantul și beneficiarul urmând să ia în completare și orice alte măsuri de protecția muncii, de siguranța circulației și de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autorităților locale de specialitate (detinatori de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau PSI, etc.) ținând seama de situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau al exploatarei.

Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor, cade în sarcina executantului și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programului de control a calității lucrărilor și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției.

Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa.

Lucrarile de utilitate publica sunt cele legate de realizarea noilor constructii si a infrastructuri necesare(bransamente retele edilitare, circulatii, parcaje, imprejmuii)etc.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Lucrarea de fata nu este amplasata in zona drumului public.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

retragere minim 3,5m – alinierea construcțiilor față de drumul propus cu profil de 6m pe terenul beneficiarului.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe

Anexele nu se vor amplasa in aliniamentul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- Retragera față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);

- Retragera față limitele posterioare ale parcelelor edificabile vor fi de minim 3,00m;
- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru o clădire izolată:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri cuplate:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri înșiruite:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 construcții izolate una față de alta:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 1. distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.

Amplasarea anexelor

- Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile si pietonale, realizate din str. Strada creata pe teren proprietate privata al beneficiarilor, conform plansei nr. 2 de Reglementari Urbanistice. In interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investitie, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deseurilor.

7.2 Accese pietonale

- se va realiza acces pietonal din strada de acces pentru fiecare locuinta in parte

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona e echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. Pentru clădiri și lucrări în incintă.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toți locuitorii pot beneficia de racordarea la acestea.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

- **front minim:** pentru regim insiruit 8 m cu P +1E niveluri,
pentru regim cuplat, izolat 12 metri
- **suprafața minimă:**
pentru regim insiruit 150 mp.
pentru regim cuplat, izolat 200 mp.
- raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului astfel:

- 10 loturi construibile
- suprafata loturilor de variabila de la 500 mp la 900mp

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lăţimea parcelei este mai mică decât lungimea şi mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară

9.2. Înălţimea construcţiilor

- Regimul maxim de înălţime al construcţiilor este de P, P+1, P+M, înălţimea maximă admisă la cornişă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat şi 10.00m la coamă.
- Se admit depasiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.

9.3. Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

10.1. Parcaje.

- Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.
- Coform HGR 525/1996, Anexa 5, numarul minim de locuri de parcare necesar pentru construcţii de locuinţe câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;

10.2. Spatii verzi plantate.

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.

10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile invecinate cu alte loturi. Imprejmuirea va fi opaca si va avea o inaltime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălţimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opaca.

In situatia in care gardul va fi pozitionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a regulamentelor in vigoare.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui UTR L3A

– zona locuinteleor individuale .

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

- **UTR L3A – zona locuinteleor individuale joase .**

Zona este dedicata constructiilor de locuinte individuale joase si functiuni compatibile cu acestea.

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- locuinte individuale si semicolective, cu regimul de înălțime maxim de P, P+1, P+M ; niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - funcțiuni culturale, de învățământ;
 - sănătate - dispensare, clinici etc.
 - funcțiuni turistice – hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
 - camping cu dotările complementare;
 - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
 - loisir și sport;
 - spații pentru birouri;

Utilizari admise cu conditionari:

- zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin
- deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o
- distanta mai mica de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate

construcțiile existente și propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din UTR- **V3 – Spatii palantate pentru agrement si sport, spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive**

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională **L3A - zona locuintelor individuale**, cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect
arh.Marius Barbieri

Întocmit

24. Raport de specialitate

STEFANUT ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, NICULA MARIUS, NICULA IONELA NICULINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ IN VEDEREA COMPLETARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT, ALBA IULIA, STR. VIORILOR, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea zonei functionale din V3 in L3A in vederea construirii de locuinte individuale si creare drum acces.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 7729 m²

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = V – ZONA SPATIILOR PLANTATE; V3 - Spații plantate pentru agrement și sport (exclusiv cele din CP 2): spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive./ L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat/cuplat/insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Viorilor cu profil modernizat de 8m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de strada reglementata 3.5m conform plansei reglementari aferenta PUZ.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, planșa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: se recomanda P+1 sau P+M/ P, P+1, P+M

POT max. = 40%

CUT max. = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Pentru accesul la loturi se va realiza o stradă pe teren proprietate privata al beneficiarilor cu profil carosabil de 7m (6m carosabil si 1m trotuar in partea dinspre loturi), acesta se continua si la drumul de exploatare situat in partea de nord a terenului care face legatura cu strada Viorilor pe aceasta directie si cu strada Bayone situata in partea de nord a terenului studiat. In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea studiilor

ELABORARE P.U.Z. ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA COMPLETĂRII
REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ PENTRU AGREMENT ȘI SPORT

Beneficiari: ȘTEFĂNIȚ ILIE, POPESCU MIRCEA ADRIAN, NICULA MARIUS,
NICULA IONELA

a) Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv

1. Datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbată propunerea solicitantului;

Vecinii directi ai amplasamentului studiat:

- initiatorul s-a deplasat personal la domiciliul vecinilor directi ai terenului si le-a prezentat propunerile planului urbanistic zonal.
- prin afisaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public

2. Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;

- nu au fost transmise prin posta intentile de elaborare a documentatiei deoarece, vecinii directi au fost contactati direct de către beneficiar la domiciliul acestora,
- pentru a putea fi consultată si ulterior facute, observatii sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse în planul urbanistic de zonal dacă e cazul.

3. Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- Toti vecini interesati sunt domiciliati in mun.Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.
- Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 3 persoane

b) Un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervelor exprimate de public;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

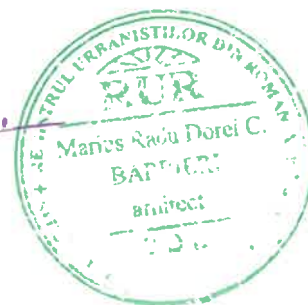
- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse

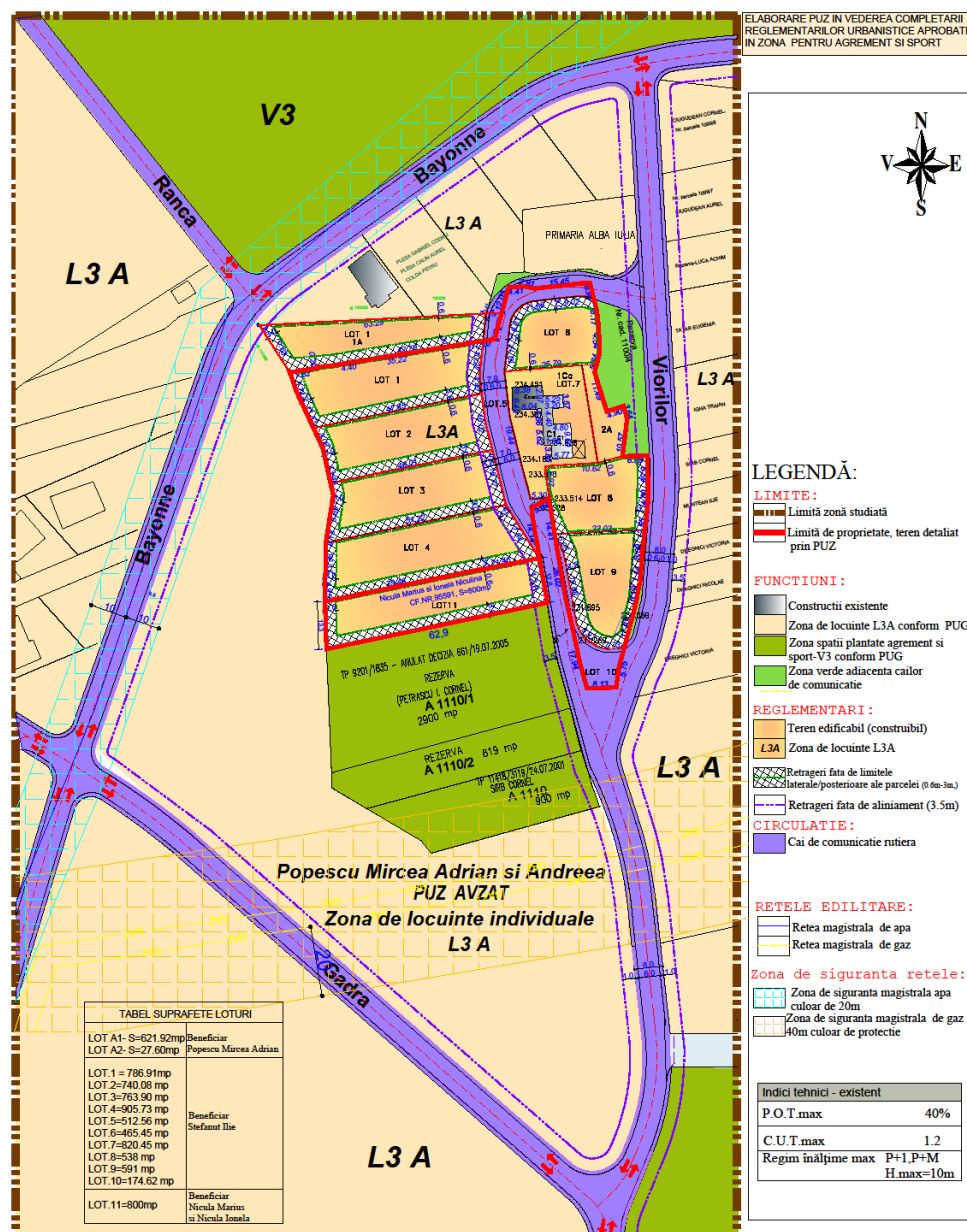
3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- Nu sunt.

Intocmit,

Arh.Marius Barbieri





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER